

УДК 347.214.2.

Бак. Д. А. Проскурякова, М. С. Попова
Рук. О. Б. Мезенина
УГЛТУ, Екатеринбург

ОСОБЕННОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕЗАВЕРШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА: ОПРЕДЕЛЕНИЕ, РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВ

В Российской Федерации регистрации подвергаются все объекты недвижимости. По ФЗ № 218 «О регистрации недвижимости» выделяется 8 таких объектов недвижимости, в перечне которых есть и объект незавершенного строительства.

По Градостроительному кодексу РФ (статья 1), *объектом незавершенного строительства (ОНС)* является объект капитального строительства, строительство которого не завершено в установленном порядке, при этом степень выполненных работ по созданию этого объекта позволяет его идентифицировать в качестве самостоятельного объекта недвижимого имущества (недвижимой вещи) [1].

По Гражданскому кодексу, согласно положениям статьи 130, объекты незавершенного строительства отнесены к недвижимому имуществу (недвижимым вещам, прочно связанным с землей, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно) [2]. Судебная практика выработала позицию, согласно которой минимально достаточная стадия строительства для признания недвижимой вещью – сооружение фундамента (п. 38 постановления пленума ВС РФ от 23.06.2015 № 25). Одним словом, законодательство напрямую не определяет объект незавершенного строительства как недвижимость.

Согласно п. 6.7 Методических указаний по проведению инвентаризации объектов незавершенного строительства, находящихся в федеральной собственности, утвержденных распоряжением Минимущества России от 18.01.2001 N 91-р. в инвентаризационной описи объекта незавершенного строительства отражается степень завершенности строительства, которая определяется по четырем стадиям, каждая из которых соответствует определенному уровню организации подготовительных и строительно-монтажных работ:

- *начальная стадия строительства*: завершены изыскательские и проектные работы; определены поставщики оборудования и материалов; выполнены работы по временным зданиям и сооружениям в рамках проекта;

- *средняя стадия строительства*: завершены изыскательские и проектные работы; начаты и продолжаются поставки оборудования и материалов; начаты и практически закончены работы по возведению стен и кон-

струкции крыши; выполнены работы по временным зданиям и сооружениям в рамках проекта; начаты работы по монтажу технологического оборудования и внутренних систем;

- *высокая стадия строительства*: завершены изыскательские работы; начаты и продолжаются поставки оборудования и материалов; закончены работы по возведению стен и конструкции крыши; выполнены работы по временным зданиям и сооружениям в рамках проекта; работы по монтажу технологического оборудования и внутренних систем выполнены в пределах 50 – 75 %; начаты отделочные работы;

- *завершающая стадия строительства*: завершены изыскательские и проектные работы; закончены поставки оборудования и материалов; закончены работы по возведению стен и конструкции крыши; выполнены работы по временным зданиям и сооружениям в рамках проекта; завершаются работы по монтажу технологического оборудования и внутренних систем; отделочные работы на объекте выполнены в пределах 50 – 99 %; начаты пусконаладочные работы на объекте.

Если исходить из содержания названных Методических указаний, то можно прийти к выводу, что право на объект незавершенного строительства и соответствующие права на земельный участок могут возникнуть уже на начальной стадии строительства.

Однако анализ судебной практики показывает, что выполнение начальной стадии строительства не является основанием для отнесения объекта к незавершенному строительству, поскольку никакого строительства "объекта" на данной стадии еще нет, а "завершение изыскательских и проектных работ, определение поставщиков оборудования и материалов и выполнение работ по временным зданиям и сооружениям в рамках проекта" является лишь подготовкой к началу возведения капитального объекта.

Степень завершенности (готовности) объекта незавершенного строительства также не всегда является определяющим при отнесении объекта к незавершенному строительству. К примеру, не вызывает сомнений, что, если степень готовности капитального объекта составляет 80 %, то есть все основания отнести его к незавершенному строительством объекту недвижимости. А как быть с объектом, степень готовности которого составляет, например, 3 % или 5 %? Нет достаточной определенности в вопросах о том, в каком фактическом (минимально возможном) состоянии должен находиться соответствующий объект, чтобы его можно было отнести к объектам незавершенного строительства. В подобных случаях суды оценивают не только степень завершенности объекта, но и другие факторы, в том числе такие, как наличие или отсутствие самостоятельного значения объекта, капитальность "недостроя" и т.д.

Приведем в статье небольшой пример. Предпринимателю отказано в постановке на кадастровый учет объекта незавершенного строительства - трех железобетонных свай, вбитых в землю. Суд пришел к выводу о том,

что работы, выполненные в данном случае, не свидетельствуют о сооружении фундамента строящегося объекта недвижимости. Объект незавершенного строительства может быть поставлен на кадастровый учет, когда степень выполненных работ по созданию этого объекта позволяет его идентифицировать в качестве самостоятельного объекта недвижимого имущества (недвижимой вещи). Правовая позиция изложена в п. 3 «Обзора судебной практики по делам, связанным с оспариванием отказа в осуществлении кадастрового учета» (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 30.11.2016).

Пункт первый 131 статьи ГК говорит о том, что все виды недвижимого имущества должны быть зарегистрированы в специальных реестрах соответствующими органами. Отметим в статье также основные особенности при регистрации права на ОНС.

1. Нельзя признать права собственности на объект незавершенного строительства, если он является предметом действующего договора подряда; сделки с объектами незавершенного строительства до государственной регистрации признаются недействительными.

2. Объект является незавершенным строительством и попадает под категорию самовольной постройки;

3. Перспективы и риски судебных споров:

- заявитель не согласен с отказом в регистрации права собственности на землю;

- заявитель не согласен с отказом в регистрации права (доли в праве) собственности на недвижимость, кроме земли.

Приступить к процедуре оформления в собственность правомочно лицо, обладающее правами на землю, на которой идет строительство, а также имеющее разрешение на таковое при необходимости. При этом государственный кадастровый учет и регистрация права на объект незавершенного строительства проводится одновременно с осуществлением кадастрового учета и госрегистрации в отношении земельного участка, на котором такой объект незавершенного строительства расположен (если право на участок не регистрировали ранее).

Рассмотрим последствия регистрации или признания права на объект незавершенного строительства. Государственная регистрация права на объект незавершенного строительства необходима для участия такого объекта в гражданском обороте. Например, если лицо желает продать недостроенный дом, то сначала необходимо зарегистрировать право собственности на данный объект незавершенного строительства, после чего передать данный объект по сделке купли-продажи.

Следует учитывать, что объект незавершенного строительства в соответствии с пп. 5 п. 1 ст. 401 НК РФ является объектом налогообложения. Объект незавершенного строительства может признаваться объектом налогообложения только при следующих условиях: зарегистрированы

соответствующие права на данный объект незавершенного строительства и определена его кадастровая стоимость. Физические лица становятся налогоплательщиками только с момента возникновения права собственности на объекты недвижимости, поэтому и налог в отношении объекта незавершенного строительства надо платить только с того момента, как он был зарегистрирован.

В заключение нашего исследования отметим, что регистрация права на ОНС дает возможность юридически закрепить свои права на объект недвижимости для возможности дальнейшего использования в различных целях, во избежание административной (статья 19.21 КоАП РФ) и уголовной (УК РФ статья 199) ответственности за уклонение от уплаты налогов.

Необходимо напомнить, что при заморозке строительства объекта на установленные законодательством сроки физ. лицо или юр. лицо объявляется банкротом, собственность изымается и переходит в пользование государства.

Регистрация права на объект ОНС является наиболее трудоемким процессом в сравнение с другими объектами недвижимости, в связи с многогранным законодательным и техническим определением ОНС как объекта недвижимости, с долгим процессом сбора документов, а также согласованием документов на разных инстанциях.

Библиографический список

1. Градостроительный кодекс. – URL: <https://base.garant.ru/> (дата обращения: 15.09.2020).
2. Гражданский кодекс. – URL: <http://www.consultant.ru> (дата обращения: 10.10.2020).
3. Росреестр. – URL: <https://rosreestr.ru> (дата обращения: 18.10.2020).

УДК 630.9

Бак. О. А. Разжигаева
Рук. С. С. Зубова
УГЛТУ, Екатеринбург

АНАЛИЗ ИСТОРИИ РАЗВИТИЯ ЛЕСНОГО МОНИТОРИНГА

Проблема антропогенного влияния на окружающую среду в целом и лесные экосистемы в частности неуклонно растет. Причиной загрязнения всех сред продуктами техногенеза, снижения биоразнообразия, снижения растительного покрова и т.д. чаще всего прямо или косвенно служит именно деятельность человека. Усиливающееся с годами антропогенное